
**REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR DREYFUSHAMMAREN, GNR 138/4761, 4762
PLAN ID 2022013**

Møtedato: 29.11.2022

Deltakere fra forslagsstiller: Morten Amundsen (Amundsen Eiendom og Amundsen Maskin), Jan Endre Vartdal- (Vartdal Plast), Hans Gunnar Høyland (Vartdal Plast), Ivar Wiik (konsulent)

Deltakere fra plankonsulent: Bjarte Friisvold

Deltakere fra kommunen: Mats Marthinussen, Marit Lunde, Stian Aase, Stig Christoffer Solli, Øyvind Arntzen, Oddgeir Milo Lorentzen, Svein Ove Moen, Henrik Barthel

INFORMASJON FRA FORSLAGSSTILLERPlankonsulent/kontaktperson epost/tlf:
OSE AS, Bjarte Friisvold, bjarte@oseing.no, tlf 974 89 987

Beskrivelse av planområdet.

Gnr/bnr innenfor planområdet: 32/309, 138/700, 4761, 4762, 4556, 4563, 1891, 2408, 4527 og
138/4527/1Gnr/bnr som grenser til, eller er berørt av planområdet: 138/3374, 2426, 590, 4523, 4345, 4394,
4717, 4414, 3309, 1635, 469

Adresse: Burøyveien 6 og 10 og Hammarskolten

Størrelse: 22 675 m²Beskrivelse av planforslag (type bebyggelse, utnyttingsgrad)

Vartdal Plast avdeling Bodø trenger mer areal. De ser vekstpotensiale innenfor byggsegmentet og ser for seg Bodø avdelingen som produksjons- og distribusjonssenter, men har for liten lagerkapasitet på dagens lokalitet. I dag leier de tomt (gnr/bnr 138/4761) til plashall av Famko Invest AS og har kjøpsopsjon på denne tomten. Vartdal Bodø ønsker å kunne utvikle denne tomten med bygning(er) for lager, industri, næring og kontor.

Lagerkapasiteten må dimensjoneres mtp vinteren som benyttes til å bygge opp beholdning. I tillegg har de behov for mer produksjonsareal. Ser for seg nytt lagerbygg, som kan romme flere funksjoner, samt å utvide produksjonen i eksisterende bygg. Ønsker å sikre en bygningsmasse som gir utviklingsmuligheter.

Regulert kaifront vest for planområdet ønskes videreført i planområdet. Vartdal Plast tar i dag inn containere med råvarer via sjø og tenker på å øke frekvensen på båtavganger og overføre landtransport til sjø.

Amundsen Eiendom (eier av gnr/bnr 138/4762) er en del av Amundsen Maskin som driver maskinfirma for transport av "alt som er høyt, langt, tungt eller temperaturavhengig", f.eks lasting og lossing på byggeplasser, transport av flis til keisern, brøyting og mattransport. De har mye plasskrevende utstyr, totalt 38 enheter inkludert 10 lastebiler. Holder i dag til i Olav V gate, men denne tomten er for trang. Har behov for areal til lagring, bilhall (vask og vedlikehold av store og tunge kjøretøy). Mest mulig utstyr skal lagres innendørs, men tyngre utstyr må lagres utendørs. Første

etasje må romme kjøretøy med høyde på 4,2 meter. 2. og en eventuelt 3. etasje kan benyttes til lagring av sesongbasert utstyr og reserveutstyr, eks brøyteutstyr.

Det er ønskelig at reguleringsplanen åpner for en %-BYA på 100 % og en byggehøyde på 20 meter gesimshøyde. Byggehøyden økes i forhold til kommuneplanens arealdel der byggehøyden for området er satt til gesims 15 meter og mønehøyde 20 meter. Planen vil regulere tilhørende utearealer, parkering og infrastruktur både for eksisterende bebyggelse og planlagte nybygg.

SPESIELLE PROBLEMSTILLINGER OG FØRINGER DRØFTET I MØTET

Trafikk

Burøyveien har ved Dreyfushammaren ÅDT på 900. Fortau langs sørsiden av Burøyveien skal være sikret gjennom rekkefølgebestemmelser for næringsareal sør for veien, men har ikke blitt etablert.

Næringseiendommene vil få atkomst fra kommunal vei (på gnr/bnr 138/4556). Trafikksituasjonen er i dag utflytende med utydelig avgrensning mellom vei og utearealer og ingen definerte avkjøringer. Veiføringen går svært nært en port i eksisterende bygg. Porten benyttes til varetransport med truck. Det er dårlig sikt og risiko for kollisjoner mellom truck, folk og kjøretøy på den kommunale veien. Planforslaget må stramme opp veiens avgrensning og skape klart definerte avkjøringer til næringseiendommene med gode siktforhold.

Intertrafikken i området mellom eksisterende bygg, fremtidige bygg, utearealer og fremtidig kai må redegjøres for. Truck er uregistrerte kjøretøy og det bør avklares hvilken konsekvens det kan ha når denne trafikken blandes med registrerte kjøretøy ved kryssing av kommunal vei.

Om ønskelig kan geometrien for den kommunale veien justeres som en del av planforslaget. I forhold til eiendom er det mulig å se området som helhet, og vurdere makebytte eller kjøp av tomt. En endring fra dagens regulerte gang- og sykkelvei til fortau vil også være en akseptabel, og arealsparende, løsning.

Tiltakshaver stilte spørsmål ved om fremtidig kommunal vei til Kvalvikodden kan flyttes til tunell lenger øst utenfor planområdet. Det er i tidligere utredninger vurdert flere alternative atkomster og saksbehandler kan om ønskelig oversende utredningene til plankonsulenten. Traseen som går gjennom planområdet er det eneste alternativet som er innarbeidet i kommuneplanen. En flytting av atkomstveien ut av planområdet vil derfor kreve en endring av kommuneplanen. Ny kommuneplan forventes utarbeidet til 2026. Kan vei legges i tunnel til Kvalvikodden? Tidligere utredning. Stian finner.

Flytting av vei inntil skjæringa helt øst i planområdet ble diskutert. Dette vil kreve en annen sikring av skjæringa enn i dag.

Kommunalteknisk norm legges til grunn for dimensjonering og utforming av alle kommunale trafikkformål.

Sporingsanalyser for store kjøretøy må fremgå av planforslaget. Det må defineres snuareal for lastebil ved kaia som benyttes til snødumping. Atkomst for utrykningskjøretøy til skolens øvingsområde må ivaretas.

Parkeringsbehov for hele området beregnes ut fra bestemmelsene for KPA2022.

Kai for snødumping

Foreløpig har kommunen og private aktører dispensasjon til dumping av snø fra kaia. En permanent løsning for snødumping ligger noen år frem i tid da det ikke pågår aktiv prosess for regulering og etablering av deponi på land. Praktisk sett kan snøen dumpes fra en annen kai i samme område, men det er ikke gunstig å flytte dumpepunkt da det vil spre potensiell forurensning som følge av snødumping til ett nytt område. Inntil videre må lastebiltrafikken til dumpekaia ivaretas i planforslaget, men det er mulig å sette rekkefølgebestemmelser til annen arealbruk av f.eks. snuareal foran kaia når permanent løsning for snødeponi utenfor planområdet er etablert.

VAO

Det ligger kommunale VAO-ledninger med relativt store dimensjoner i planområdet. VAO-ledningene er viktige og må være tilgjengelige. Det er ikke aktuelt å flytte VAO-ledningene, men de må ikke nødvendigvis ligge innenfor veiformål. Arealet kan benyttes til annet formål på bakkenivå, men det må ikke bygges eller etableres faste installasjoner i en avstand på minimum 4 meter fra disse ledningene. Ledningene ligger ca 1,5 meter under bakkenivå.

Det må i tidligfase av planarbeidet avklares hvordan VAO-ledningene kan ivaretas dersom man regulerer ny geometri for kommunal vei, for eksempel med hensynssone. Ivaretagelse av VAO ledninger i sjø må vurderes i forhold til regulering av kai og tilrettelegging for båttrafikk.

Overordnet VAO-plan i henhold til kommunalteknisk norm må utarbeides som en del av planforslaget. Kapasitet på vann (315 ledning) og avløp er tilfredsstillende. Det er lagt ut 2 stikk for vann, avløp og overvann fra kommunale hovedledninger som kan benyttes av de 2 eiendommene 138/4761 og 138/4762, dersom dimensjonene på stikkene er tilstrekkelige for tiltenkt bruk. Det er mulighet for brannuttak. Brannvann må vurderes og tiltakshaver må redegjøre for brannkonsept, men det er god vannforsyning (500 mm til det nederste punktet og 315 mm videre). Kommunal OV-ledning har dimensjon 160 mm. Overvannsrør vises ikke helt ut i sjø på VAO kartet. Dette må sjekkes ut. Overvann kan eventuelt føres direkte til sjø fra eiendommene.

Sosi fil for VAO bestilles på kommunens nettside.

Utslippskum på kommunal tomt i nordvestre del av planområdet hører til utslippsledning som er fjernet. Overbygget til utslippskummen kan fjernes. Kum og ledninger under bakken må opprettholdes.

Strøm

Strømkapasitet avklares med Arva (nettleverandør).

Avfall

Avfallsløsning må være godkjent av renovasjonsselskap.

Forurenset grunn

Området ligger innenfor aktsomhetssone for forurenset grunn. Det må redegjøres for om tidligere aktivitet i området kan ha medført forurenset grunn i deler av området. Grunnforhold i sjø må også vurderes. Snødumping kan ha medført noe forurensning. Bodø kommune undersøker om det er gjort undersøkelser av havbunn utenfor dumpekaia og oversender dette til plankonsulenten. Plankonsulenten/tiltakshaver kan også spørre nærliggende næringsaktører som har gjennomført planprosesser/byggetiltak i nærheten om de har gjort grunnundersøkelser i sjø.

Klimaendringer

Havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning er vesentlig tema for planarbeidet. Området ligger på kote 3 og minstekravet i kommuneplanens arealdel er kote 3,5. Det kan vurderes hvilken infrastruktur som tåler å komme under vann og hva som ikke tåler oversvømming.

Plankonsulentent/tiltakshaver kan spørre nærliggende næringsaktører som har gjennomført planprosesser for regulering av kai om de har fått utført utredninger for dette tema.

Sikring av fjellskjæring

Må vurderes/redegjøres for. Fjellskjæringen er 17 meter høy.

Blågrønn faktor

Kommuneplanens arealdel stiller krav om at blågrønn faktor fastsettes i reguleringsplanen.

Illustrasjoner

Planleveransen må inneholde digital 3D modell. Foretrukket filformat er IFC.

OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Kommuneplanens arealdel (vedtatt juni 2022).

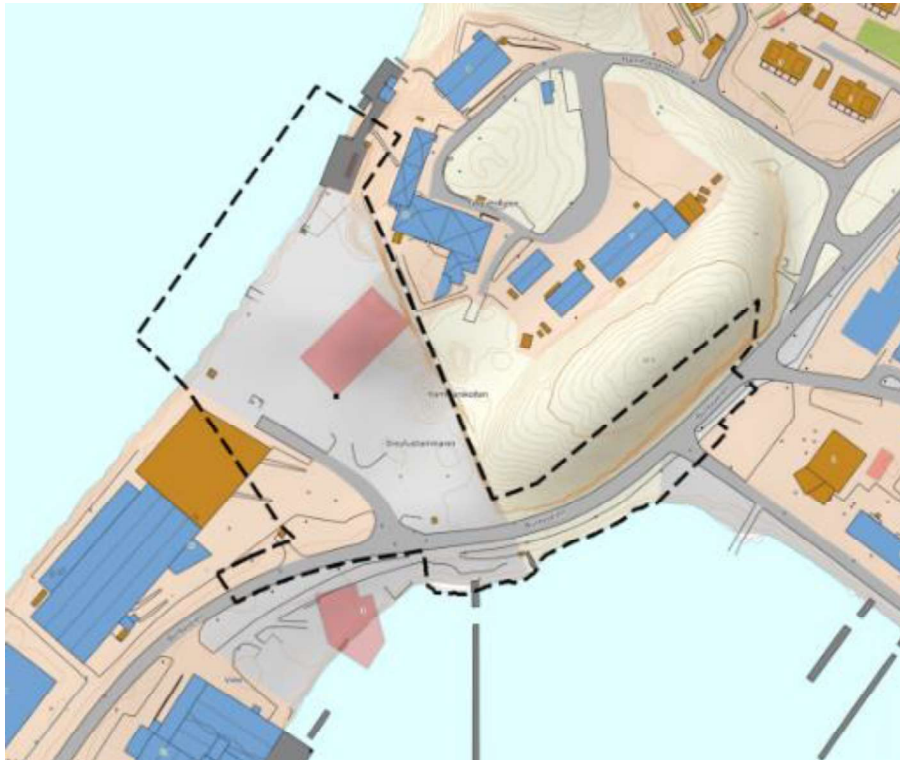
Planområdet grenser til, eller vil erstatte deler av, følgende reguleringsplaner:

- PlanID 2019002 , Burøyveien 10, Vedtatt 06.02.2020
- PlanID 2019016, Buryveien 11, Vedtatt 29.10.2020
- PlanID 1296, Kvalvikodden, Vedtatt 21.03.2013
- PlanID 1029, Sjøguttskolen, Vedtatt 11.03.1965
- PlanID 2021011, Hydrogenanlegg Langstranda, Vedtatt 16.06.2022
- PlanID 2014003, Rundkjøring Mælen, Vedtatt 16.06.2016

Det er ikke igangsatt andre planarbeid i dette området.

AVGRENSNING AV PLANEN

Planområdet omfatter i hovedsak gnr/bnr 138/4761 og 138/4762 samt en del av Burøyveien med areal ned mot sjøen og kommunal vei mot nord. Plangrensen er utformet slik at man får et mer helhetlig planverk i området.



Illustrasjon utarbeidet av Stig Solli etter oppstartsmøtet.

Stig Solli sender planavgrensning til saksbehandler. Omforent planavgrensning må foreligge før det kan meldes oppstart av planarbeidet. Gjøres det endringer i plangrensen, må Bodø kommune få denne for kontroll og eventuell oppdatering av igangsatt base.

Eiendomsgrensene i planområdet er av god kvalitet og det er ingen pågående jordskiftesaker.

VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING.

Krav til planprogram og konsekvensutredning ble gjennomgått og (foreløpig) konklusjon er:

- a. Saken faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger.
- ~~b. Saken faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.~~

Begrunnelse fra planlegger:

Etter § 6b skal reguleringsplanar alltid KU-vurderast etter tiltak i vedlegg I. Arealbruken er avklart i overordna plan og ønska bruk av området er i samsvar med KDA Bodø kommune. Planlagt næringsareal vert under 15 000 m². Det vert vurdert at det ikkje er krav om KU etter § 6 i forskrifta.

Etter § 8 skal planar KU-utgreiast dersom dei får vesentleg verknad for miljø og samfunn og tiltak i vedlegg II. Vurdering etter § 10 i forskrifta:

Eigenskapar for planen/tiltaket:

a) Storleik, planområde og utforming

Planområdet femnar om areal som har vore nytta til næring og masseuttak, delvis opparbeid med veg. Utforming av areal følgjer i hovudsak eigedomsgrenser, med tillegg av nødvendig areal til frisikt i kryss og areal til kai mot nordvest.

- b) *Bruk av naturressursar, særlege areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar. Det vert ikkje lagt opp til bruk av naturressursar, tomta for planområdet er delvis opparbeidd.*
- c) *Avfallsproduksjon og utslepp
Det blir ikkje lagt opp til avfallsproduksjon eller utslepp.*
- d) *Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar
Det blir ikkje auka risiko for alvorlege ulykker/katastrofar.*

Lokalisering og påverknad som planen kan kome i konflikt med:

- a. *Planen vil ikkje medføre tiltak i verneområde, utvalde naturtypar, prioriterte artar, verna vassdrag eller kulturmiljø.*
- b. *Planen vil ikkje medføre tiltak som vil skade truga artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne, viktige mineralressursar eller friluftsliv.*
- c. *Planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet i strandsona. Området er i overordna plan lagt ut til næringsformål og forbodet gjeld ikkje der arealet er sett av til bygg og anlegg.*
- d. *Planen vil ikkje få negative konsekvensar for landbruk eller landbruksdrift.*
- e. *Det blir ikkje lagt opp til særleg auka miljøbelastning.*
- f. *Planen vil gje små negative konsekvensar for befolkninga si helse.*
- g. *Planen vil ikkje gje vesentleg forureining eller klimagassutslepp.*
- h. *Risiko for alvorlege ulykker som følgje av naturfarar er liten. Det er ikkje registrert aktsemdsområde for naturfare (skred i bratt terreng, flaum frå vassdrag, ustabil byggjegrund).*

Planlagde tiltak vert vurdert til å ikkje medføre vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn, jamfør § 10 i KU-forskrifta.

Etter ei samla vurdering blir det vurdert at planarbeidet for detaljplan Dreyfushammaren gbnr. 138/4761 og 4762 m. f. ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram.

Begrunnelse fra kommunen:

Kommunen støtter planleggeres vurdering.

GEBYR

Gebyr utstedes iht. enhver tid gjeldende betalingsregulativ. Gebyrkravet stiles til Vartdal Plast AS.

FRAMDRIFT

Tiltakshaver vil se litt på mulighetsrommet før planprosess igangsettes. Deretter legges det opp til en planprosess uten unødvendige opphold.

MEDVIRKNING

Bodø kommune oppfordrer til direktekontakt med naboene.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG/ELLER UTBYGGINGSAVTALE

Det vil være aktuelt med rekkefølgebestemmelser for teknisk infrastruktur der det fremgår hvilken infrastruktur som må etableres i forbindelse med det planlagte tiltaket, og hvilken infrastruktur som kan etableres i forbindelse med utbygging av fremtidig veitrase til Kvalvikodden.

Det er aktuelt å varsle om forhandling av utbyggingsavtale samtidig med oppstart av planarbeid, ettersom planforslaget omfatter kommunal vei med behov for oppstramming/omlegging og tiltak i nærheten av offentlige VA-anlegg.

PLANLEVERANSE

Planleveransen skal bestå av følgende dokumenter:

- Kopi av annonse for oppstart plansak.
- Plankart på pdf og sosifil
- Planbeskrivelse med ROS og sol-/skyggediagram
- Planbestemmelser
- Evt. andre dokumenter avtalt tidligere i prosessen som digital 3D modell
- Alle dokumenter unntatt kart skal leveres som tekstdokument i Open Document Format.

Bodø kommunes maler skal brukes i utarbeidelse av planforslag.

KONKLUSJON

Planarbeidet antas å kunne fremmes som ny detaljreguleringsplan.

Saksbehandler 1 er Marit Lunde og saksbehandler 2 er Stian Aase.

Referent sender referatet til partene for tilbakemelding. Det gis en frist på 1 uke for evt. merknader til referatet. Saksbehandler utarbeider adresseliste for varsel om oppstart og oversender digital fil til konsulent innen 2 uker etter godkjent referat. Planforslaget kan da annonseres og varsel om oppstart sendes til adresselisten.

Referent:

Marit Lunde

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra Byutvikling er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis. Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil Byutvikling avslutte saken. Avslutning av plansaker ilegges gebyr i henhold til betalingsregulativet. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.